

Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)



Descrizione immobile:	Fabbricato ad uso abitativo
Superficie utile fabbricato (<i>circa</i>)	mq = 92,00
Volumetria esistente/residua (<i>circa</i>)	mc = nessuna
Destinazione urbanistica	Centro storico – Zona A1
Classe Energetica	n.d.
Dati catastali N.C.E.U.	Fg. 9 – Part. 815 Sub. 28
Categoria catastale	F/02
N. Cespite stato patrimoniale	122002500006 (Fabbricato) 122005604447 (Area di Sedime)
Intestazione	Regione Autonoma della Sardegna

Destinazione d’uso attuale: Inutilizzato - Libero

Stato di conservazione: Scadente

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 18.225,00 (euro diciottomiladuecentoventicinque/00)

Note varie



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ **INFORMAZIONI SUL BENE**

L'immobile in oggetto è distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 Particella 815 Subalterno 28 e risulta attualmente inutilizzato.

È ubicato nel territorio del Comune di Arborea nella borgata Centro 2 Sassu.

L'immobile risulta libero e classificato catastalmente in Cat. F/02 "Unità collabente".

☐ **CONSISTENZA e SUPERFICI**

1. Consistenza catastale N.D.

2. Superfici - altezze - volumi

▪ Superficie fabbricata di (circa)..... mq 92,00

▪ Superficie fondiaria di (circa)..... N.D.

▪ Altezza (circa)..... N.D.

▪ Volume complessivo (circa)..... N.D.



Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **DESCRIZIONE BENE**

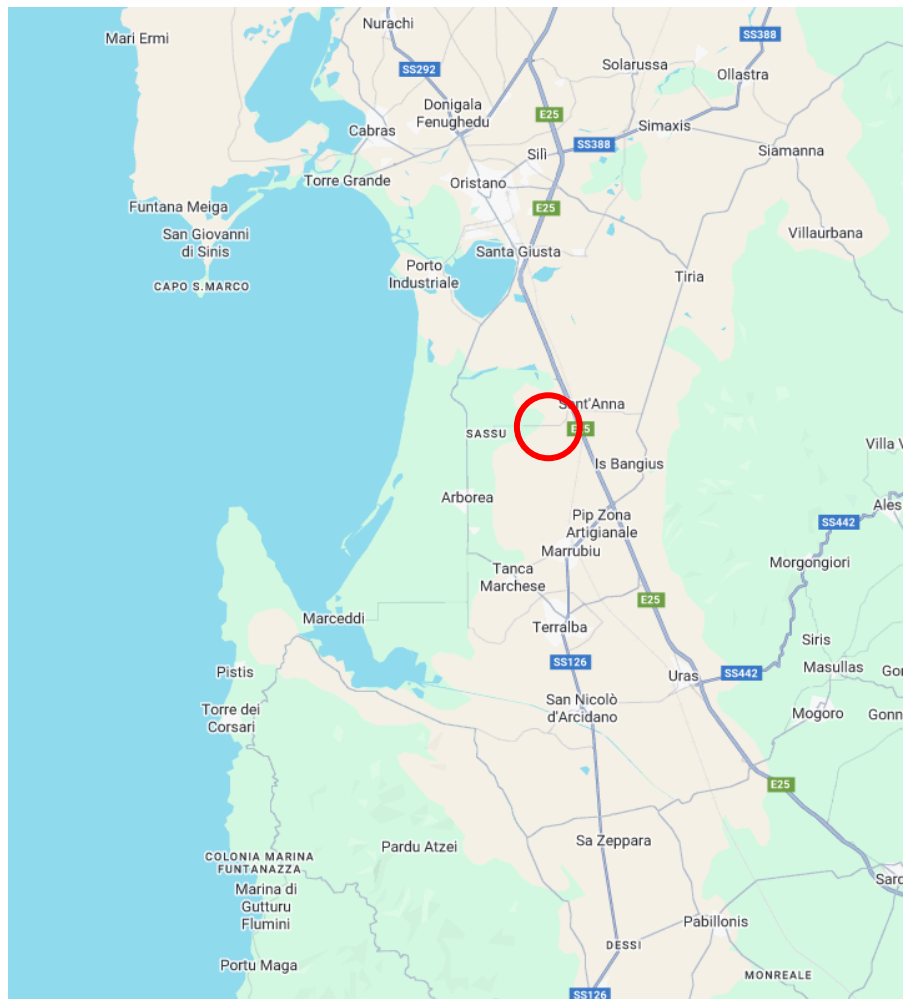
L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato sul lato est del centro colonico di Sassu Due, raggiungibile dalla SP52 mediante un asse viario esterno al centro colonico. Originariamente destinato ad abitazione delle famiglie operaie del centro colonico. La sua datazione di costruzione è presumibilmente riferibile al 1935.

Il fabbricato è composto un piano fuori terra ed è articolato in quattro alloggi a schiera con ingresso indipendente sul prospetto principale del fabbricato, volto ad est.

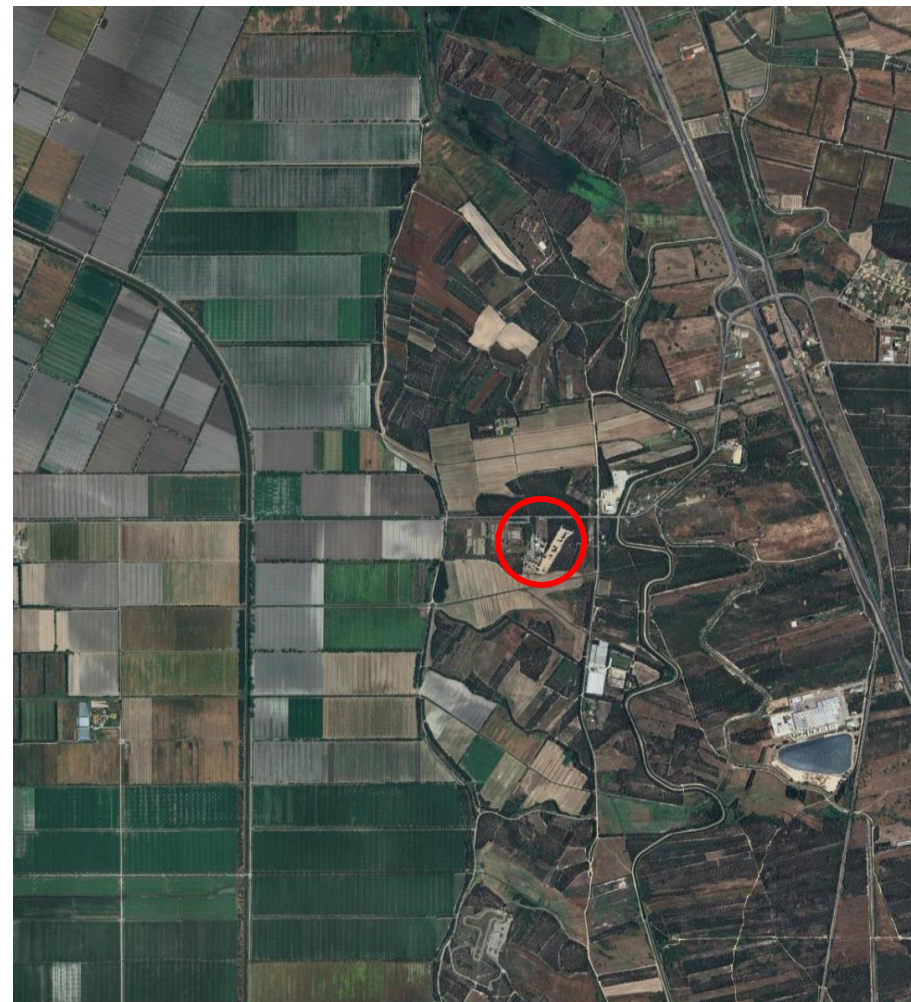
L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è collocata nella testata sud dell'edificio. Dal punto di vista compositivo la planimetria è regolare e si articola in un ambiente adibito a cucina, bagno e tre camere. La struttura è in muratura portante con pareti intonacate e basamento con pietra in trachite a vista. Il solaio di copertura è a falde, realizzato con strutture lignee e con manto in lastre di cemento amianto. Gli infissi in legno esterni ed interni sono quelli originali così come la pavimentazione in cemento liscio. L'edificio è dotato di impianto elettrico e idrico non più funzionanti e non è allacciato alla rete di servizi pubblici. L'immobile in oggetto è classificato come unità collabente in quanto versa in condizioni di importante degrado strutturale dovuto tanto agli agenti atmosferici, quanto alla mancata manutenzione ed utilizzo dell'immobile. Sono presenti evidenti segni di umidità all'intradosso del solaio con lesioni ed infiltrazioni di acqua ascrivibili allo scadente stato di manutenzione del solaio di copertura.



Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)



Inquadramento geografico



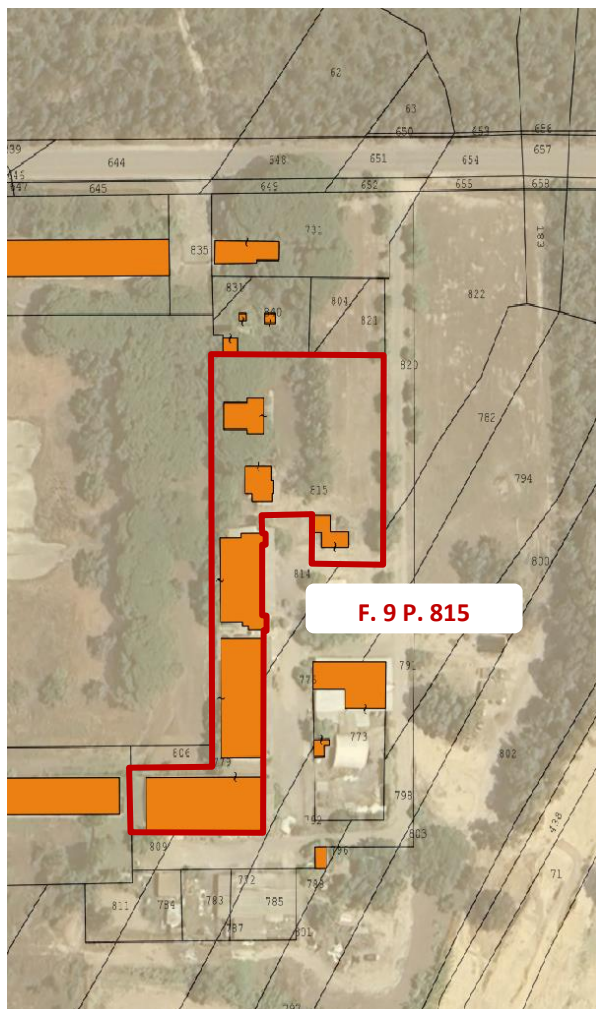
Localizzazione del fabbricato nel centro abitato su ortofoto



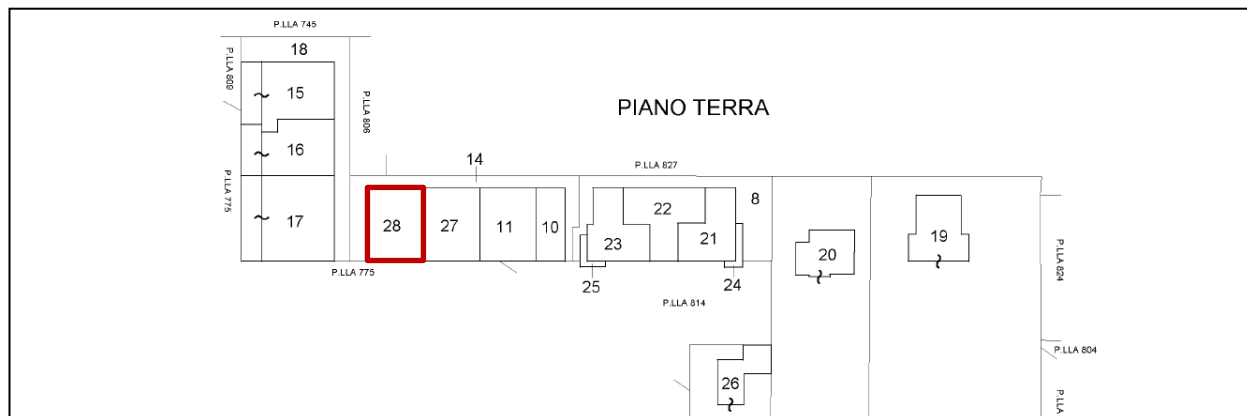
REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

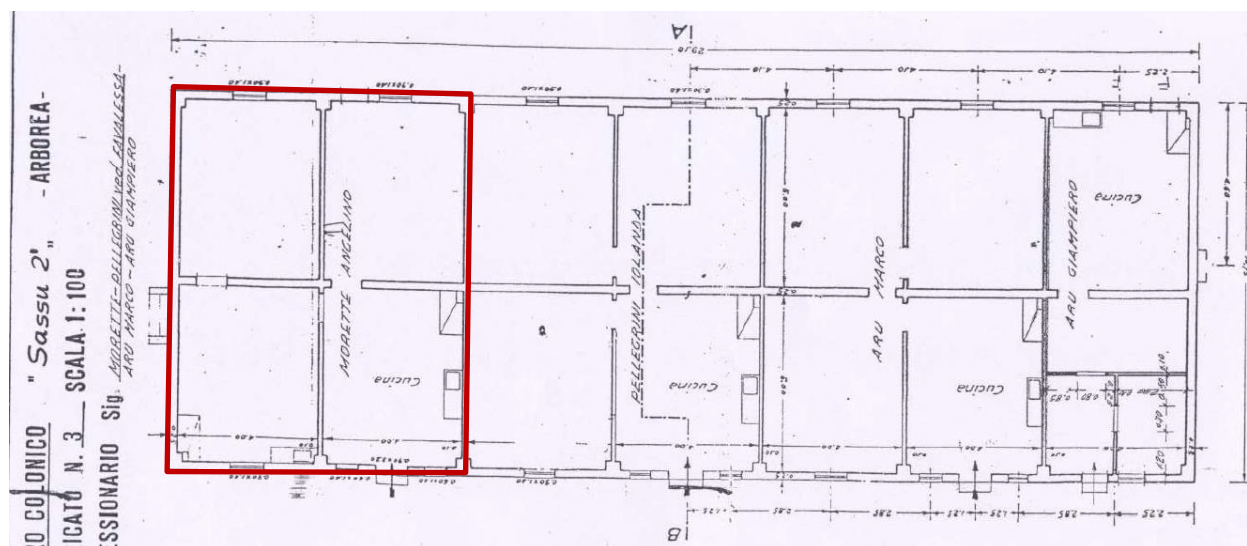
Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu (**Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente**)



Planimetria Catastale (Sito ForMaps)



Elaborato planimetrico (Agenzia delle Entrate)



Planimetria storica (Archivio)



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona *"A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico"*.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie, previste per l'immobile, sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA "Perimetrazione Centro 2 Sassu" con i contenuti di cui alla scheda afferente al fabbricato n. 5.

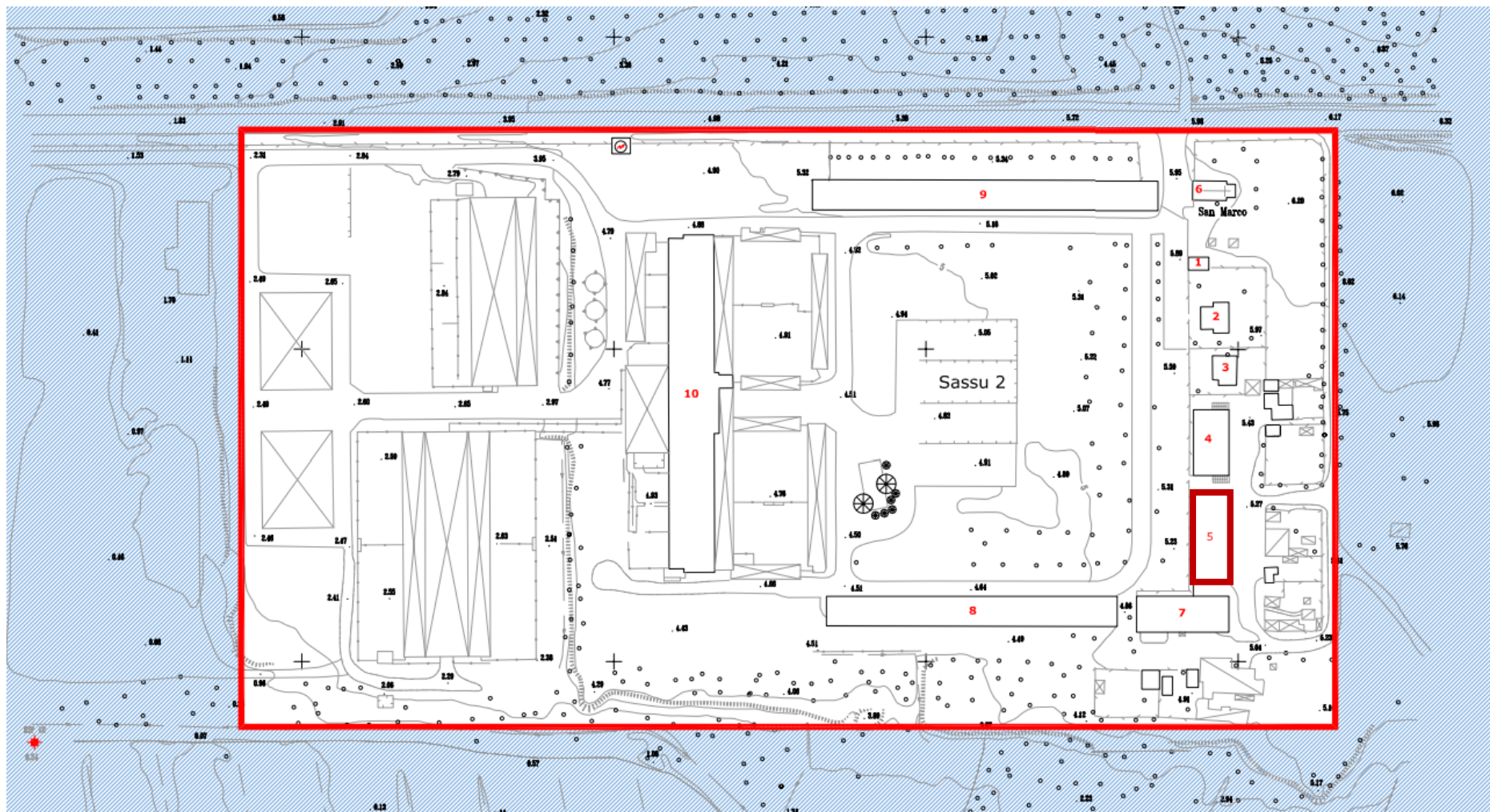
Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio *"09 - Golfo di Oristano"* del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.



Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)



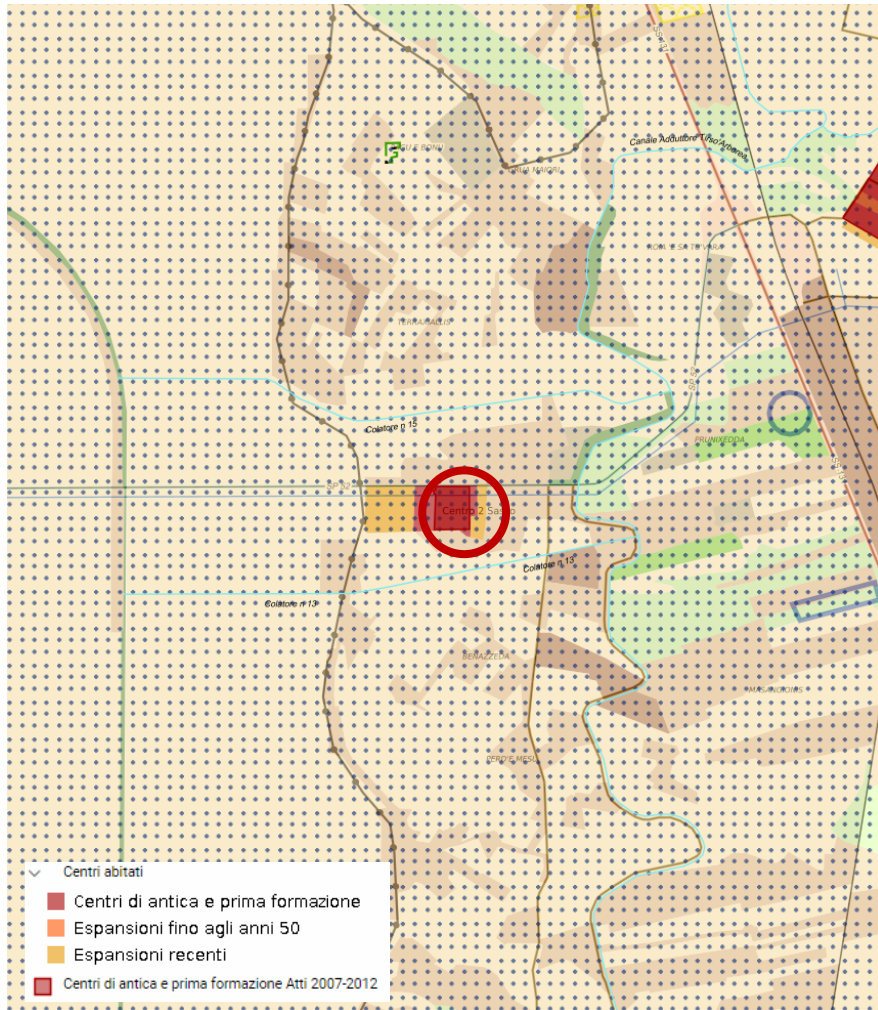
Stralcio PCS Comune di Arborea "Centro 2 Sassu" (Fabbricato n. 5)



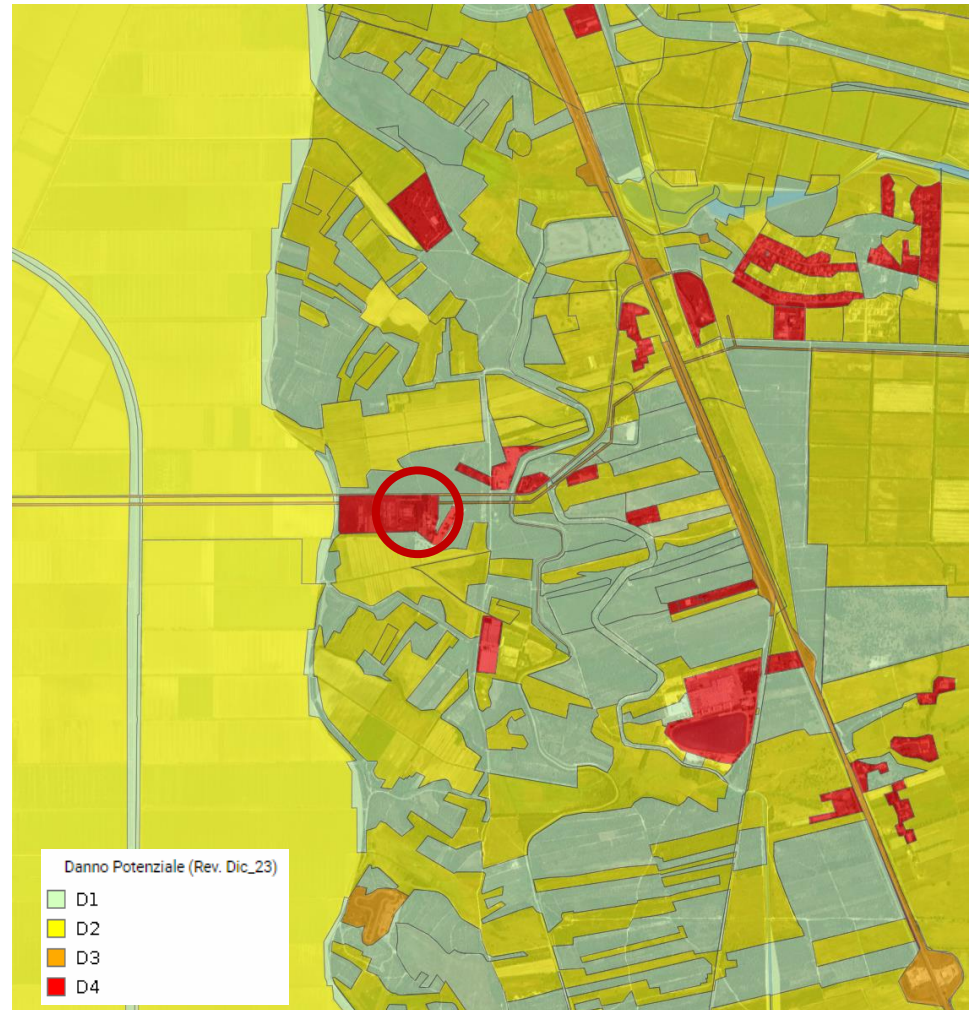
REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)



Stralcio PPR Sardegna

**Stralcio PAI-PGRA - Rev.2023 – Danno potenziale**

Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **INTERESSE CULTURALE** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 77 del 14/08/2023**, avente per oggetto il Bene denominato “Ex Abitazione Operai”, sito in Comune di Arborea Loc. Centro 2 Sassu e distinto al N.C.E.U. Fg. 9 Mapp. 815 Sub. 25, e come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 116 del 07/11/2023**. Per l'immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.



Lotto n. 30 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 28 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

